

● 经济学博士后、博士论丛

土地市场运行 理论研究

袁绪亚 著

复旦大学出版社

土地市场运行理论研究

著 袁绪亚
责任编辑 李 华
责任校对 陆宏光
出版发行 复旦大学出版社 [http:// www. fudanpress. com](http://www.fudanpress.com)
上海市国权路 579 号 200433
86-21-65102941(发行部)86-21-65642892(编辑部)
[fupnet @ fudanpress. com](mailto:fupnet@fudanpress.com)
经 销 新华书店上海发行所
印 刷 复旦大学印刷厂
开 本 850×1168 1/32
印 张 8
字 数 208 千
版 次 1999 年 2 月第一版 1999 年 2 月第一次印刷
印 数 1—2 000
ISBN 7-309-02169-X/F · 491
定 价 12.00 元

本版图书如有印装错误,可向出版社调换。

内 容 提 要

土地问题在中国经济运行中地位突出,其核心是土地资源利用效率。现代经济运行离不开市场,土地市场的培育背后更有个地产业的地位确认问题。本书即是关于土地市场、土地资源市场配置效率与地产市场中地产业地位认定的理论分析与政策构想。

全书由绪论和正文组成,共十五章,包括四个部分内容:土地市场基础理论;土地市场运行;土地市场资源配置效率与地产业的区域产业地位认定。土地市场基础理论,主要突出土地资产蕴涵的市场供求特性与均衡分析;土地市场运行分析中,强调了土地市场利益分享与土地出让价格的盲区及其可适性政策选择;土地市场资源配置效率讨论,界定了土地的时空效率特征与“帕累托最优”及其改进意义;地产业地位认定建模,以土地市场区位引力为依托,尝试建立地产产业地位认定的各种理论模型及我国土地产业地位认定的方法与实践验证。

经济学博士后、博士论丛

顾 问	蒋学模	张薰华	陈观烈
	洪文达	叶世昌	洪远朋
	尹伯成	苏东水	顾国祥

主 编 伍柏麟

副主编	华 民	张 军	刘子馨
	石 磊		

编 委	(以姓氏笔画为序)		
	石 磊	刘子馨	华 民
	朱国宏	张 军	苏荣刚
	芮明杰	张晖明	陆德明
	周伟林	姜波克	袁志刚
	徐惠平	黄亚钧	彭希哲
	戴星翼		

总 序

在邓小平理论的指引和以江泽民为核心的党中央领导下,我国的改革开放已经取得并在不断取得突破性的进展,现代化建设事业一步步在开创着新局面。生产的持续、快速和健康发展,综合国力的极大增强和人民生活的显著提高,是有目共睹,有口皆碑的。但是,这些成就和成绩的取得,与我们面临的到21世纪中叶把我国建设成为一个中等发达的社会主义现代化强国这一伟大而艰巨的任务相比,还很有限,要走的路还很长。

我们正面临着三个根本性转变:第一,从计划经济向市场经济的转变;第二,从粗放型经济向集约型经济的转变;第三,从不发达、不完善、不合格的社会主义向比较发达、比较完善和合格的社会主义转变。在体制转轨、发展转型和制度完善“三位一体”即建设有中国特色社会主义经济的历史性转变过程中,我们将会遇到各种各样层出不穷的新现象和新问题。这既是旷古未有的巨大挑战,又是千载难逢的历史机遇。美国弗里德曼教授曾经说过这样一句意味深长的话:“谁能把中国的情况说清楚,谁就能获得诺贝尔奖。”处于伟大变革时代的中国经济学人,理应承担起落在我们肩上的历史重任。

改革开放以来,随着我国经济的快速发展,经济文章和经济著作空前繁荣。数一数当前我国出现的书籍和报刊的种类和数量,无疑首推经济领域。需求引起供给,这是正常现象、好现象。但其中确实也有相当一部分粗制滥造、低水平重复等缺乏价值的作品。出版社的过度竞争和不正之风,著作人的目标短期化,是形成这类局

面的重要原因。而经济学作为一门科学,它的研究成果,不仅要体现在数量方面,更要体现在质量方面。一篇优秀文章,一部高质量的精品,其学术价值和社会影响远胜几十篇、几十部甚至几百部平庸之作。精品力作才是学科学术水平的标志。有鉴于此,复旦大学出版社拟以相对集中且有规模优势的学术群体为依托,欢迎国内外经济学博士和博士后的参与和赐稿,组织好时代性、理论性和应用性强的选题,出版融专业性、学术性和前沿性于一体的《经济学博士后、博士论丛》。专业性指丛书是涵盖理论经济学和应用经济学及其二级学科为范围;学术性表现为资料和观点的引用应准确可靠并注明出处,研究工具和方法科学先进,实证分析基础上引出规范,观点鲜明,内容充实,论证严密;前沿性应表现在研究的问题属该学科中有重大理论和现实意义,学术界还缺乏深入研究甚至尚未研究过的,或者能从新的视角,运用新的方法和资料进行论证并提出新观点、新结论的,总之前沿性要求有开拓性和创造性。为保证丛书预定的目标,出版社将采用国际通行的出版机制,对每部书稿实行两名以上专家双向匿名审稿制度,严格把关,杜绝伪劣。

邓小平理论是马克思主义基本原理与当代中国实际和时代特征相结合的产物,是当代中国的马克思主义,是经济研究工作的指导。现代西方经济学,虽然难免带有意识形态的局限性,但就其基本内容而言,则是现代市场经济的反映,值得我们借鉴。借鉴并不等于照搬,关键在于从中国实际出发,善于发现问题、提出问题、分析问题,从中引出合乎实际能解决问题的结论。在这一过程中运用包括现代西方经济学的某些原理、分析工具和方法,以符合国际规范,是必要的。无论是对马克思主义经济学的文献,或是近现代西方经济学的名著,都应该结合实际重新学习和再认识,实事求是地总结和传承借鉴,其根本目的则在于发展和创造。

当代中国最大的实际,就是加快改革开放,推进建设发展,逐步实现共同富裕的合格社会主义。但是,计划经济向市场经济的转

轨,落后的二元经济向工业化、现代化的发展和社会主义制度的完善,西方经济学和传统的马克思主义经济学都没有现成的答案,需要我们去创建。邓小平理论,特别是他的经济理论的核心——社会主义市场经济思想,突破了传统马克思主义理论和现代西方经济学的框框,为我们指明了前进的方向,打开了通向胜利的道路,展现出经济学发展的无限广阔前景。这里,既需要有经济学基础理论研究的优秀成果,同样需要各具体经济领域应用理论研究的优秀成果,它们共同构成有中国特色经济学的大厦。

经济学优秀成果的产生,要经历一个艰辛的学习、思考、探索、研究过程。希望这套《经济学博士后、博士论丛》的每一本,都能以真诚的态度,解放的思想,求实的作风,开拓的精神,从改革开放和建设实践中提出新问题,研究新情况,总结新经验,得出新结论,在有中国特色经济学的建设中贡献一份力量。

伍柏麟

1996年国庆于复旦大学

目 录

第一章 绪论	1
第一节 土地市场运行研究背景与理论新构.....	1
第二节 土地使用制度改革中的土地理论问题衔接	3
第三节 土地市场运行研究的结构与逻辑.....	9
第二章 土地市场运行静态:市场均衡	12
第一节 土地市场结构的简单表征	12
第二节 土地市场均衡中的政府行为	16
第三章 土地市场一般理论	22
第一节 土地市场中的需求与供给	22
第二节 土地市场均衡与价格决定	31
第三节 土地资产收益与市场均衡	36
第四章 土地市场需求结构变动因素约束与市场均衡	46
第一节 两种土地需求结构中的市场均衡	46
第二节 土地需求市场扰动和市场区域划分	52
第五章 土地供给变动中的市场形态与政策选择	58
第一节 农地入市与土地一级市场均衡	58
第二节 土地隐性市场的形成与二级市场均衡	63
第三节 地产商地产空置下的二级土地市场	67
第六章 土地市场中的产权利益定位与分享	72
第一节 产权市场化中的土地权益	72
第二节 土地利益分配关系中的产权主体利益定位	78
第七章 土地市场出让价格分析	86

第一节	中国市场机制孕育阶段中的土地价格	86
第二节	中国土地市场改革深化中的土地价格	95
第八章	土地出让价格运行盲区与对策研究	115
第一节	土地出让市场中的价值实现	115
第二节	土地出让价格运行偏误校正	121
第九章	土地市场价格的地域梯度	126
第一节	中国土地市场价格地域梯度的理论引导	126
第二节	土地市场价格地域梯度变动中的投资选择	132
第十章	土地市场时空结构与资源效率	141
第一节	土地市场资源配置效率的空间功能定位	141
第二节	土地市场资源配置的时间分割与效率判定	150
第十一章	土地市场资源配置效率的“帕累托改进”	164
第一节	“帕累托最优”与土地利用行为导入	164
第二节	城市用地效率的“帕累托改进”	169
第十二章	住房市场化:中国住房政策效率的福利经济学	
	解析	173
第一节	中国住房制度改革的历程	173
第二节	住房政策目标的国际比较	176
第三节	中国住房改革政策的效率	182
第十三章	土地市场的区位蕴涵	192
第一节	地产市场价格中的区位量值	192
第二节	地产市场区位蕴涵的物质合成	197
第十四章	土地市场区位引力与成因	203
第一节	地产市场区位引力作用中的市场结构	203
第二节	土地市场区位引力的边际形态	206
第三节	土地市场区域潜在需求现实转化	212
第十五章	土地市场区位值显化中的产业地位认定	221
第一节	地产市场中产业地位认定理论模型	221

第二节 中国地产业地位认定的方法与实践支持·····	233
主要文献资料·····	238

第一章 绪 论

第一节 土地市场运行研究背景与理论新构

“土地乃万物之本”，但土地真正的利用意义又是社会所赋予的。土地是自然资源，是人类赖以生存与发展的物质条件。而土地在社会利用过程中，必须取得各种社会形式，特别是社会经济发展到市场经济阶段，土地利用也被打上了市场的印记。在市场经济中，土地是商品，土地使用者取得土地使用权必须通过市场，实现土地产权转移。在市场经济中，土地又是资产，具有保值、增值功能及投资品含义。但土地最终仍是资源，且是种稀缺资源。土地的资源、商品与资产属性，客观形成土地经济研究的对象。土地经济研究更以其对象属性而形成土地资源经济、土地市场运行与地产投资分析等研究领域。

我国传统的土地经济研究与土地使用制度的改革的目标取向是土地市场化。土地的具体属性在理论分析与运行中往往是未被细分的，土地市场运行所需的土地属性界定在土地经济理论中显得极为抽象，由此而形成的理论难免有过泛过空之嫌。这种理论分析与改革导向虽为我国土地使用制度奠定了必要的土地市场理论基础，但也带来了理论研究与土地使用制度改革政策简单化倾向。似乎只要开启土地市场之门，诸如土地全面有偿使用问题，住房制度改革问题等皆可以迎刃而解。这就使得我国土地经济理论与金融、人力资本等要素的理论研究相比远远滞后，其研究力量尚显势

单力薄,研究人员亦觉得功力不济。时至今日,尚不可能对我国土地市场改革深化,土地资源配置效率及土地地产业地位认定中的理论问题做出较全面、深入的分析与研究,概括我国土地使用制度改革成果,提出我国土地使用制度改革的系统理论。土地经济学的发展,在我国表现出极端的犹豫。

我国的土地使用制度改革,从 80 年代中期开始,从土地的产权运行看,大致进行了三个阶段:一是由全面行政划拨、无偿无期使用土地到部分有偿使用国有土地使用权的改革;二是行政划拨用地之外的土地使用权有偿有期的土地批租;三是国有土地的资产化动作,如企业股份制改造过程中的土地使用权折价入股,被兼并国有企业的土地资产清算等。与这三个阶段所对应的市场化进程表现为:其一,土地市场开放;其二,土地市场的培育与完善;其三,土地市场改革的深化。具体展开的市场过程包括以下方面:土地市场纵深表现为土地一、二、三级市场等市场领域。土地市场层面表现为以土地资源、商品为主体的主体土地市场。这主要是土地使用权权层入市的市场细分。这里的土地使用权权层即为土地使用权源极(国家所有)——土地经营权(土地经营者所有)——土地使用权终极(最终土地使用者所有);辅助性土地市场,包括地产咨询业市场、地产金融与地产管理信托市场等;土地环境保护与控制市场。由于土地市场是个由土地资源到土地商品再到土地资产的属性显化与演替过程,因此,土地市场阶段亦表现为土地资源市场、土地商品(地产商品)市场、土地资产市场(不动产金融)等。另一方面,在一个可持续发展的社会经济阶段中,土地市场的开发与培育将被自然环境因素所包容,土地市场或引入环境要素,或与环境稳定与改善的要求相排斥。前者将使人类社会走上一条与自然协调发展的道路;后者使得人的发展失去自然系统的支撑。

围绕土地市场运行问题,我国土地经济学的前辈们曾进行了难能可贵的探讨,许多专家学者至今仍坚持自己的学术研究之路。

业已展开了的土地有偿性使用理论、土地产权理论、土地市场利益分享理论等研究,犹如一朵朵艳丽的奇葩绽放在我国土地经济学术之园。而较为深入的理论研究则要求我们必须站在土地市场改革深化的历史脊背上,以求在以下领域取得全面突破:①土地市场运行机制与科学管理问题;②土地资源市场配置效率及其改进问题;③地产业的产业地位认定与产业化道路选择问题;④不动产金融与投资问题;⑤土地市场运行与环境保护问题;⑥土地市场与其他市场运行比较分析问题等。撷其成果必将新构成我国土地市场运行理论,并推动我国土地使用制度改革不断走向深入。可以设想,随着我国土地经济理论研究的丰富,它将向全社会展示出一幅描绘我国土地市场改革深化的蓝图:我国近 20 年土地使用制度改革经验在理论上得以比较系统的总结;我国土地使用制度改革深化有着较为坚实的理论依托;我国土地市场运行规律性在理论上得以准确的把握;我国土地资源市场配置效率有着充分的政策体现;我国地产业的地位在产业结构上得以确认,土地经济理论研究以崭新的面貌进入 21 世纪!

第二节 土地使用制度改革中的土地 理论问题衔接

土地使用制度改革是土地利用制度形式的变迁。改革除了制度演进外,还应解决土地利用深层的社会经济问题。必须与以下土地理论问题相衔接。

第一,土地使用制度改革的利益分享与动力机制必须明确,且有效运行。

土地是整个社会经济改革的成本和动力之一。土地利益在社会各经济部门中分享,这是土地使用制度改革之外其他改革对土

地利益的分享,土地使用制度改革也有自身利益分享问题。不同的分享机制与利益分享格局很大程度上影响土地使用制度改革的力度及其具体政策、形式。土地利益分享的主体是国家、地方政府和不同的土地使用者。国家对土地利益的分享从理论上讲主要是地租;地方政府也理应是地租,但不排斥收取地租之外的其他合理的收费等收益;土地使用者分享土地收益在于土地的时间收益,也包括对土地的经营收益。目前的土地使用制度改革呈现出三个层面:其一,土地批租;其二,土地有偿收费使用;其三,土地作价入股或资产清算。在股份制改造或企业兼并中,控股企业看好的是被控企业土地使用权的预期收益,受控企业侧重的是土地资产的现值分享。而国家或政府更有保护土地资产不流失的责任。依照国家目前法律,土地转让必须征收土地增值税,但土地作价入股虽已发生土地使用权转移,可否看成是土地使用权转让尚无法判定。不对入股的土地征收土地增值税,土地入股时的利益则由兼并企业双方分享;若对入股土地征收增值税,土地利益就在国家、兼并与被兼并企业三方分享。为了保护国有土地资产,对股份化改造或企业兼并的土地利益实行政府控制是自然的。^①从土地批租看,国家或政府通过批租价格得到了较长期内的土地使用权收益,但仍不是全部。批租期限的前后时差,为土地价格带来了许多变动的可能性。土地受让者完全可以充分利用这种时差而创造或等待土地收益增进的机遇。例如土地收益资本公式:

$$P = a/r$$

P ——土地价格
 a ——土地纯收益
 r ——还原利息率

就是将土地纯收益按一定的还原利息率资本化。如果仅从土地本身每年的增益或损益看,这个价格公式也是有规则地变动的,

$$\text{即: } P = \frac{a}{r} \pm \frac{i}{r^2} \text{ ②}$$

i ——土地的年增益或损益

倘若土地收益每年增益一个 i 的数额,土地价格即为:

$$P = \frac{a}{r} + \frac{i}{r^2};$$

若土地效益每年减少一个 i 的数额,公式就成为:

$$P = \frac{a}{r} - \frac{i}{r^2}$$

因此,土地批租价格理论上看似仅为 $P = a/r$,而第二项 $\frac{i}{r^2}$ 完全由批租期内所赋予土地使用者的时差而由受让者自己去创造机遇实现了。更进一步看,即使没有 $\frac{i}{r^2}$ 项,土地受让者仍可静观社会经济发展而坐收土地收益。例如,若把社会收入年增长率和通货膨胀因素引起的收益增加考虑进去,上面的土地价格公式就变成了

$$P = \frac{a}{r - h - g} \text{ ③}$$

h ——年经济增长率

g ——通货膨胀引起的收入增加

由此可见,土地受让者在取得土地使用权后,只要有经济增长或通货膨胀,土地则将自然升值,并从中收益。其中的道理也很简单,在通胀的压力下,人们在资本品与不动产的选择上,最佳的选择自然是不动产,包括土地资产。土地使用制度改革的顺利进行,不在于有无对土地利益的分享,而在于改革主体、改革承担者及改革的承受对象能否接受利益分享比例与利益分享实现形式,这不但有着改革政策、措施的设计与时机选择问题,也有着改革依据怎样的理论问题。不同的理论导出不同的改革方略,从我国目前土地

使用制度改革理论准备看,仅是把土地使用制度建立在土地是商品,尤其是城镇土地是商品,是可以通过市场实现土地产权置换和流动这一理论前提上的。以此而论,土地利益只能在土地所有者与土地购买者间分享。再具体地说是在国家、政府与土地有偿使用者之间分享。但通过划拨取得土地使用权的土地使用者对土地利益的占有(独占)问题就难以体现出来。另一方面,在土地市场商品理论改革背景里,土地利益分享也有很大缺陷,因为土地的商品含义与土地的资源、资产属性是不易融合的,土地商品的经济运行也是难以包容土地资源、资产的运行含义的。这样,土地资源、资产属性对土地利益的增进,在商品交换之后完全落在商品购买者手中也就无可厚非,国家、政府无法实现应有的土地收益也就自不待言了。因此,以单一土地商品理论支撑我国土地使用制度改革,土地利益分享将趋于不合理,改革的成功是使人怀疑的。

第二,土地生产力边际、级差,应通过土地使用制度改革而充分实现。

土地作为生产要素,其生产力最具有边际特征。边际生产力,是指在其他条件都不变的情况下,最后增加某一单位生产要素所增加的产量的生产能力^④。任何一项生产的完成都需要资金、劳动力和土地等。在农业生产中,产量的形成还要受光、温、水分等气象因素的制约。如果某项生产量以 y 来表示,则此产量的生产函数是:

$$y = f(A_1, A_2, A_3, A_4, \dots)$$

A_1 ——资金

A_2 ——劳动

A_3 ——土地

A_4 ——其他

在该生产过程中,如果 A_1 、 A_2 等生产要素都不变,而连续追

加土地(A_3)时,最后一个单位土地(A_3)所增加的产量(Δy)就是土地(A_3)的边际生产力。这是要素生产力级差的动态化过程。与这种级差的动态化过程相联系,土地的静态级差特征亦尤为明显。土地的利用受环境、自然条件的制约性较强,利用土地实质上就是利用土地的环境差异性,如农业中的土壤肥力、交通灌溉条件;城市土地中的地理位置等。另一方面,土地的静态级差性也受社会因素所制约,如不同地域上的历史文化沉淀,物质富集程度与人的素质等。因此,土地无论是利用还是废置不用,其生产力级差是一直存在的,处于一种常态,这就是土地静态生产力级差的含义。

社会经济运行应该尊重土地生产力级差并利用好土地生产力级差作用。如果不能合理地利用土地生产力级差,将会造成整个社会经济的混乱。在我国由于长时期对城市土地生产力级差重视不够,在利用上更存在诸多问题,如不同产业对高租金区域的追逐导致了我国城市产业结构区域分布不合理就是明显的表现。由此也带来了整个城市布局的混乱。如果按照城市土地生产力级差进行产业布局的区域调整,其成本与阻碍则相当之大,更对整个城市社会、经济生活产生强烈震动,稍有不慎还将引起重大社会矛盾。可见这种不合理的土地生产力级差利用造成的后果是何等严重。我们可把这种现象称做土地生产力级差利用的逆化。土地使用制度改革应该消除这种土地生产力级差利用逆化现象,从而促进城市土地的合理利用。如果通过改革,土地生产力级差利用的逆化现象仍然存在,甚至更有扩大之势,那么这种改革也就毫无成功可言了。土地使用制度改革应该是显化土地生产力级差的过程,并创造出合理而充分利用土地生产力级差的条件和可能,这就要求土地使用制度改革应有科学、完善的理论支持。

土地使用制度改革一方面是制度建构与创新的过程;另一方面也是理论对改革的探寻与概括总结的过程。经过十几年的改革,理论探寻与概括的条件虽未完全成熟,但也是可以进行系统的理